

Baubeschreibung

Das Bauvorhaben

**Wohnanlage
mit 3 Reihenhäusern und
1 Einfamilienhaus
82269 Geltendorf
Wiesenstr. 6**

Gesamtdurchführung

**Bau und Immobilien
TremL GmbH**
Schöngesinger Str.12
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon : 08141/5309648
Email : info@bit-tremL.de

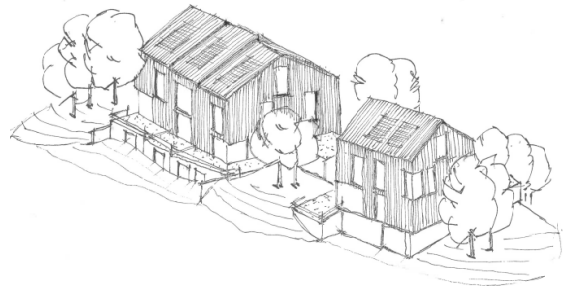
Planung

Project GmbH
Gottfried-Keller Str.37
81245 München
Telefon: 089/829204-0
Telefax: 089/829204-10
www.project-gmbh.de
info@project-gmbh.de

Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt in ruhiger, grüner Südausrichtung, im südlichen Bereich der Gemeinde Geltendorf.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.257 qm.



Infrastruktur

Die Wohngebäude sind auf einem Grundstück geplant, das in einer ruhigen Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Staatsforst, sowie 5 Gehminuten zum Geltendorfer Bahnhof (S-Bahn/DB-Bahn) liegt. Damit sind beste Verkehrsanbindungen gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfes, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Neben Kindergärten und der ortsansässigen Grundschule, sind durch die Bahnanbindung, das Gymnasium St. Ottilien (ca. 1,5 km) sowie die Realschule Schondorf schnell zu erreichen. Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten am nahegelegenen Ammersee (ca. 7 km), sowie die Anbindung über die Autobahn A96 stellen eine schnelle Erreichbarkeit von München / Landsberg / Augsburg sicher.

Planungskonzept

Zur Ausführung gelangen neben 3 Reihenhäusern, 1 Einfamilienhaus in beehrter Lage. Sie orientieren sich konsequent an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Zusätzlich erhält das Gebäude das Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude (QNG). Dies wird durch ein Nachhaltigkeitssiegel bei einer unabhängigen Zertifizierungsstelle nachgewiesen.

Dabei reicht unser Angebot von

3x Reihenhauser mit 4-, bzw, 5- Zimmern
mit 169qm (01-West), 140qm (02 – Mitte) und 177qm (03-Ost) und zusätzlichen Kellerräumen bis zu einem

1x Einfamilienhaus mit 6 Zimmern

mit 202qm und zusätzlichen Kellerräumen.

Gestaltung

Die Bauweise erfolgt in wohngesunder, Holzbauweise unter Verwendung nachhaltiger Baumaterialien. Gemeinsam ist den Reihenhäusern und dem Einfamilienhaus ihre großzügige, individuelle Grundrissgestaltung. Diese orientiert sich an den täglichen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner und ist auf eine optimale Nutzung ausgerichtet. Besonders wichtig war uns bei der Planung auch die Umbaumöglichkeit für altersgerechtes Wohnen z.B. mit Treppenlift und barrierefreiem Bad zu gewährleisten.

Die Reihenhäuser und das Einfamilienhaus verfügen über sonnige Terrassen in Südausrichtung, dazu Privatgärten.

Alle Wohnräume erhalten Fenster mit einem Sonnenschutzsystem.

Die Reihenhäuser und das Einfamilienhaus werden vom UG bis DG vollständig ausgebaut inkl. Sanitärräumen, soweit in den

Plänen dargestellt.

Die Darstellung mit gestrichelten Linien stellt lediglich die Ausbaumöglichkeit gegen Aufpreis dar. Das Reihemittelhaus ist im Bereich des Studios mit einem Duschbad, ebenso wie in den Reihenhäusern im UG optional gegen Aufpreis ausbaufähig.

Erschließung / KFZ-Stellplätze

Am Ende der ruhigen Wiesenstraße werden für die Reihenhäuser und das Einfamilienhaus je ein Carportplatz und ein Stellplatz errichtet.

Der Hauszugang erfolgt für alle Häuser ohne Stufe.

Je nach Wunsch der Erwerber können für die Reihenhäuser jeweils ein 2. Carport als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.

Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die gegenwärtige Baubeschreibung. Im Range danach, in angegebener Reihenfolge, sind maßgeblich die Eingabepläne M 1:100, die Baugenehmigung bzw. die Freistellung, die Energieeinsparungsverordnung (ENEV, Standard EH 40), die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die einschlägigen am Tag der Baugenehmigung gültigen DIN-Vorschriften.

Zu beachten sind, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, die behördlichen Vorgaben. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden.

Hochbau

Rohbau

Das Gebäude wird in Mischbauweise erstellt.

Gründung, Kellergeschosse

Die Gründungen erfolgen über Einzel- und Streifenfundamenten oder auf lastabtragender Bodenplatte aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen.

Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen ausgeführt.

Die Kellergeschosse der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses bestehen inkl. deren Decken aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk, nach statischen Erfordernissen

Wohngeschosse

Die Außenwände werden in Holzständerbauweise im System der ausführenden Firma errichtet. Sie erhalten Wärmedämmung, außenseitig Holzschalung und innenseitig eine Verkleidung aus Bauplatten.

Die Decken werden in Holzbauweise erstellt.

Die Wände zwischen den Reihenhäusern sind doppelschalig mit Betonwand bzw. massivem Mauerwerk im UG und Holzbauweise in den anderen Geschossen, um den geforderten Schallschutz sicher zu stellen. Alle Bauteile werden nach statischen Erfordernissen, unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung und der Behaglichkeit der Räume erstellt.

Tragende Innenwände in Massivholz sowie Stahlstützen und Träger nach statischem Erfordernis.

Nichttragende Wände in den Häusern vom EG bis zum DG werden in Ständerbauweise mit Gipskartonplatten, beidseitig doppelt beplankt und innenliegend gedämmt, erstellt.

Nichttragende Innenwände im Untergeschoss der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses werden teilweise aus Mauerwerk bzw. in Ständerbauweise mit Gipskartonplatten, beidseitig doppelt beplankt und innenliegend gedämmt, erstellt.

Lichtschacht im Einfamilienhaus wird in Beton bzw. aus Kunststoff mit verzinktem Gitterrost und Abhebesicherung ausgeführt.

Vormauerungen, soweit teilweise notwendig, als Gipskartonständerwand oder Mauerwerk gem. Architektenplan.

Dachkonstruktion

Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus Sparren und Pfetten. Wärmedämmung nach Wärmeschutzberechnung.

Innenseitige Verkleidung der Dachschrägen mit Gipskartonplatten.

Dacheindeckung aus Dachsteinen z.B. Firma Braas anthrazitfarben, nach Wahl des Architekten bzw. und/oder des Bauträgers.

Klempnerarbeiten/Spenglerarbeiten

Regenrinnen und -fallrohre, Verwahrungen, Brüstungs- und sonstige Abdeckungen werden in Metall Titanzink, Uginox-Blech oder Farb-Aluminium nach Wahl Architekten und/oder Bauträgers ausgeführt.

Wärmeschutz

Das Gebäude wird gemäß dem Gebäudeenergiegesetz 2024 und der DIN 4108, und/oder der DIN 18599 errichtet. Die energetische Qualität der Gebäudehülle entspricht den Anforderungen an KFN40 (Klimafreundlicher Neubau).

Der Energiebedarf dieses Gebäudes beträgt (gemäß des vorläufigen Energieausweises) für das Reihenhäuser nur 15 kWh/(m²a) und für das Einfamilienhaus 17 kWh/(m²a).

Schallschutz

Der Fußbodenbelag der Häuser wird auf schwimmendem Estrich verlegt. Die Treppenläufe sind schallentkoppelt. Für den Schallschutz werden die Werte der Tabellen 1-13 der DIN 4109, Ausgabe November 2018, ohne Beiblätter zugesichert. Dies bedeutet beispielsweise für die vorgesehene Art der Bauausführung folgende bewertete Schalldämm-Maße R'_w (in dB) und bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB):

- Wohnungstrenndecken in Stahlbeton:
 $R' = 54 \text{ dB}$,
 $L'_{n,w} = 50 \text{ dB}$
- Wohnungstrennwände (Reihenhaus):
 $R'_w = 62 \text{ dB}$

Die angegebenen Werte der DIN 4109, Ausgabe November 2018, wurden hier nur auszugsweise wiedergegeben.

Holzfassade

Die Fassade wird aus senkrecht verlaufenden Holzelementen z.B. als Nut- und Federschalung mit dreidimensionalen Profilen je nach Systemhersteller ausgeführt. Die Oberfläche ist glatt oder sägerauh und farbig beschichtet nach Farbkonzept der Architekten und/oder Wahl des Bauträgers.

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen im UG, im Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschosse werden als Kunststofffenster farbige Profile außen und weiße Ansicht innen, abgestimmt auf die Farbgebung der Holzfassade gem. Farbwahl Architekt bzw. und/oder Bauträger mit 3-fach Verglasung gem. Wärmeschutz-Berechnung ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium, die inneren, soweit in den Bädern notwendig, gefliest/ oder aus Betonwerkstein.

In jedem Aufenthaltsraum, ist jeweils ein Fenster mit Öffnungsflügel und 1 Drehkippbeschlag versehen, integriert ist ein Aushebelschutz der Fenster. Sie erhalten Beschläge in Edelstahl (z.B. Fa. Hoppe, Modell Amsterdam).

Auf Sonderwunsch sind Fensterbeschläge abschließbar möglich.

Die Kellerfenster der Technik- und Abstellräume werden als Kunststofffenster z.B. MEA mit Systembeschlag ausgeführt.

Dachflächenfenster in den Wohnbereichen als Kipp-, Klapp- oder Schwingfenster mit Isolierverglasung, z.T. auch festverglast in Kunststoff gemäß Wärmeschutznachweis.

Sonnen- / Sichtschutz

Alle Fenster der Wohn- und Aufenthaltsräume im UG, EG, OG und DG erhalten elektrisch betriebene Außenraffstores, Farbe nach Farbkonzept der Architekten und/oder Wahl des Bauträgers. Jalousienkästen als Aufsatz- oder Vorbaukästen, ausgenommen sind WC-Fenster (EG), Kellerfenster (Einfamilienhaus) und Dachflächenfenster. Letztere werden mit systemzugehörigen, innenliegenden oder außenliegenden Beschattungssystemen nach Wahl der Architekten/des Bauträgers ausgestattet.

Hauseingänge

Die Hauseingangstüren werden als vollwandige Türen aus Aluminium (im Einfamilienhaus mit Glasausschnitt) hergestellt. Innen Drücker, außen Edelstahlgriff, Profilzylinder, 3-fach Verriegelung. Farbe der Türen innen und außen gleich, nach Farbkonzept der Architekten in Anlehnung an die Fenster.

Briefkastenanlage mit Klingel.

Vor den Hauseingängen befindet sich jeweils ein Gitterrost als Fußabstreifer und ein Vordach bei den Reihenhäusern bzw. dem Carport als Vordach beim Einfamilienhaus.

Estrich

Die Fußböden aller Aufenthaltsräume in den Reihenhäusern und dem Einfamilienhaus, vom UG bis DG erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. In den Kellerräumen kann alternativ auch Zementestrich auf Trennlage eingebaut werden.

Bodenbelag – Wohnräume

In den Räumen Wohnen, Essen, Kochen im EG, Schlafen, Zimmer und Flure im OG und Studios der Reihenendhäuser und des Einfamilienhauses wird Parkett, auf schwimmendem Estrich verlegt. Material ist Eiche Einzelstab mit 3mm Nuttschicht, lackiert oder Mosaik-Parkett, ca. 8 mm Eiche leiterartig verlegt, Oberfläche versiegelt oder geölt mit entsprechenden Holzsockelleisten.

Im Einfamilienhaus steht die Alternative aus Dielen mit Längen von 1,5-1,8m gem. Mustervorlage des Bauträgers zur Auswahl.

Die Treppen innerhalb der Häuser erhalten vom UG bis DG Stufen aus Massivholz Buche mit beschichteter transparenter Oberfläche.

Bodenbelag - Bäder, WCs, Diele EG und Flur EG und UG

Allgemein erhalten alle Bäder, Duscbäder, WC, die Dielen und Flure im UG und EG, die Abstellräume im EG sowie die Gartenzimmer im UG der Reihenendhäuser und des Einfamilienhauses Bodenfliesen aus Musterkollektion 1. Wahl

Im Sichtbereich und dort, wo keine Wandfliesen verwendet werden, wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen angebracht.

Duschen werden mit gleichem Belag sowie Gefälle ebenfalls gefliest.

In den Bädern und Duscbädern wird auf dem Boden eine Streichisolierung einschließlich systemzugehörigem Abdichtungsband, angebracht.

Bodenbelag - sonstige Räume

Die Keller- und Hausanschlussräume, Haustechnikräume erhalten einen Farbanstrich auf dem Estrich.

Bodenbelag - Terrassen/ Balkone

Auf den Terrassen werden Platten 60 x60cm als Betonwerkstoffplatten verlegt.

Innenputz, Spachtelarbeiten

Die Massivbauwände sowie die Betonflächen der Untergeschosse werden, soweit sie Wände

von Wohnräumen und Fluren sind, vom EG bis DG (falls vorhanden) raumseitig gespachtelt oder glatt verputzt. Soweit nach Wärmeschutzberechnung erforderlich können hier Dämmmaterialien, mit analoger Oberfläche raumseitig eingebaut werden. Wandoberflächen der Kellerwände in den Kellerräumen und Hausanschluss-/technikraum bleiben unverputzt / unverspachtelt.

Wandfliesen

Bäder und Duschen werden nur im Duscbereich raumhoch belegt. Ansonsten Wandfliesen max. 1,50 m hoch im Wannenbereich oder hinter Sanitärobjekten (wie z.B. WC oder Waschbecken), bzw. nur mit Anstrich bei restlichen Wandflächen. Dachschrägen werden nicht gefliest.

Im Fliesenbereich (Spritzwasser) von Bade- und Duschwannen wird eine Verbundabdichtung an den Wänden aufgebracht, einschließlich systemzugehörigem Abdichtungsband über Ecken und Fugen. Wandfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl

Anstrich

Alle Decken in den Kellerräumen sowie die Dachdecken werden raumseitig mit weißem Dispersionsanstrich versehen, soweit sie nicht gedämmt sind.

Alle Innen- und Außenwände der Räume im UG, EG und OG und des Treppenraums erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Dies gilt für verputzte, gespachtelte oder unbeschichtete Wände.

Holztüren

Die Innentüren werden als ca. 40 mm dicke Holztürblätter in Holzzargen ausgeführt.

Die Türdrückergarnitur aus Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

Die Innentüren erhalten Einsteckschlösser mit Buntbart, Bad- und WC-Türen Schlösser mit Bad-Funktion.

Die Oberflächen der Innentüren sind weiß beschichtet.

Glasausschnitte oder Ganzglastüren können als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt

werden. Bad-, Duschbad- und WC-Türen werden für die Zuluft unterseitig gekürzt.

Schlosserarbeiten

Die Terrassengeländer werden als Stahlkonstruktion verzinkt und gestrichen oder in Leichtmetall pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Treppen in den Häusern erhalten eine Treppenunterkonstruktion mit schalltechnischer Entkoppelung und Absturzsicherungen als Geländer- und / oder Harfenkonstruktion als Stahlkonstruktion. Die Konstruktion wird grundiert und der Farbanstrich nach Wahl Architekt/ Bauträgers ausgeführt. Die Handläufe werden in Edelstahl oder aus Holz gefertigt.

Haustechnik

Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses werden Medien/Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen. In diesem Zusammenhang werden Gestattungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit Fachfirmen vorbereitet. Die einzelnen Vertragsabschlüsse erfolgen bereits durch den Bauträger, soweit erforderlich.

Heizungsinstallation

Luft-Wasser-Wärmepumpe für jedes Haus. Standort nach Festlegung des Haustechnikers im Bereich des Gartens.

Im Schutzbereich, 1m um die Wärmepumpen, dürfen sich keine potenziellen Zündquellen befinden (offene Flammen, heiße Oberflächen, mechanisch oder elektrisch erzeugte Funken, o.dgl.) oder aufgestellt werden.

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen vom UG bis DG. Innenliegende WCs EG der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses werden nicht beheizt. Kellerräume und Hausanschluss-/Haustechnikräume werden nicht beheizt. Zusätzliche Handtuchwärmekörper in den Bädern, bzw. Duschbädern ausschließlich

elektrisch beheizt.

Auslegung der Fußbodenheizung in allen Wohnräumen vom UG bis DG, Bädern, Duschbädern und WCs mit Fenster für Raumtemperaturen nach DIN EN 12831 Beiblatt I, wird in Abhängigkeit von der Raumgestaltung ausgeführt. Die Raumtemperaturen werden durch Einzelraumregelung gesteuert. Flure erhalten entgegen der ENEC keine Einzelraumregelung.

Wärmedämmung der Heizleitungen gemäß ENEC.

Wasserinstallation und Abwasser

Die Gebäude sind an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Geltendorf angeschlossen.

Ab dem Wasserzähler im Hausanschlussraum des jeweiligen Reihen- / Einfamilienhauses werden die Wasserleitungen in Edelstahlrohr oder Kunststoffrohr mit Isolierung verlegt.

Ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung wird als Gartenwasserzapfstelle angebracht, die Armaturen sind frostsicher.

In der Küche ist die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser für Spüle bzw. Wasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen.

In den Bädern erfolgt eine Versorgung mit Kalt- und Warmwasser.

Im Untergeschoß Technikraum bestehen Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine sowie einen Kondensattrockner. Die Abwasserhebeanlage wird, soweit erforderlich, in einen Pumpenschacht eingebaut.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den öffentlichen Kanal.

Abwasserleitungen im Gebäude, aus SML-Rohr oder schallgedämmten Kunststoffrohr, soweit erforderlich.

Das Oberflächenwasser wird, soweit möglich mittels Rigolen oder Sickerschächten am Grundstück versickert.

Vor den Versickerungsanlagen werden für RH 1, RH 3 und dem EFH je eine Zisterne mit Pumpe und Gartenventil eingebaut.

Sanitärausstattung

Es kommen verchromte Armaturen zur Ausführung.

Die Bäder erhalten eine Acryl-Badewanne mit Exzentereinlauf, Unterputzeinhebelwannenfüllarmatur und Brausearmatur, Stabhandbrause. Der Keramikwaschtisch ist mit Einhebelmischarmatur ausgestattet. Das wandhängende Tiefspül-WC-Becken erhält einen Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte mit zwei Mengen-Spül-Einrichtung. Die geflieste Dusche, soweit in den Plänen dargestellt, ist mit Unterputz-Brausearmatur, Kopfbrause und Handbrause ausgestattet.

Dusch-/WC-Räume werden analog den Bädern jedoch ohne Acrylbadewanne ausgeführt.

Die WCs erhalten ein wandhängendes Tiefspül-WC-Becken mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte mit zwei Mengen-Spül-Einrichtung, sowie ein Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur.

Die VDI- Abstände der Sanitärobjekte in den Bädern/Duschbädern und WCs können geringfügig unterschritten werden.

Lüftungsinstallation

Die Reihenhäuser und das Einfamilienhaus erhalten zentrale Wohnraum-Lüftungsgeräte im Keller mit Absaugung in den Bädern, Duschbädern und WCs, gegebenenfalls mit Überströmventilen. Die Zuluft wird über die Aufenthaltsräume eingeblasen. Sie verfügen über eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft. Die Berechnung erfolgt nach DIN 1946-T.6, bzw. nach DIN 18017.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt in den Kellerräumen und dem Hausanschlussraum Aufputz mit PVC-Rohr. Bei Kabelhäufungen erfolgt die Verlegung in Kunststoff-Kabelkanälen bzw. in Kabelrinnen.

Die Stromzähler werden in dem Hausanschlussraum installiert.

Jedes Reihenhäuser und Einfamilienhaus ist mit einer Sicherungsverteilung mit den erforderlichen Sicherungen und Fehlerstrom-

Schutzschaltern ausgestattet.

Die Versorgung für Hörfunk und Fernsehen erfolgt über einen Breitbandkabelanschluss. Sollte kein Breitbandkabelanschluss möglich sein, erfolgt die Versorgung über eine auf dem Dach installierte Satellitenanlage. Die dafür notwendigen Receiver sind **nicht** mit enthalten.

Alle Zimmer der Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschosse in Wohnbereichen erhalten elektrisch betriebene Jalousien. Ausgenommen sind WCs im EG der Reihenhäuser und Dachflächenfenster. Die Bedienung erfolgt über Taster, die sich immer bei den jeweiligen Fenstern befinden. Sollte die Montage beim Fenster nicht möglich sein, wird der Taster beim Lichtschalter montiert.

Reihenhaus 1, 2 und 3:

Ausstattung Schlafen mit:

- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen am Bett
- 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)
- 2 Steckdosen

Ausstattung Zimmer mit:

- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung Bad mit:

- 6 Einbaudownlights
- 1 Wandauslass über Waschbecken
- 1 Doppelsteckdose, beim Waschbecken

Ausstattung Dusch/WC im UG mit (Reiheneckhaus optional):

- 4 Einbaudownlights
- 1 Wandauslass über Waschbecken

1 Doppelsteckdose, beim Waschbecken

Ausstattung Dusch/WC im DG mit (Reihenmittelhaus optional):

1 Deckenauslass
1 Wandauslass über Waschbecken
1 Doppelsteckdose, beim Waschbecken

Ausstattung WC mit:

1 Deckenauslass
1 Steckdose, beim Waschbecken

Ausstattung Diele/Flur mit:

1 – 2 Deckenauslässe nach Raumgröße und Raumgeometrie (Vorgabe erfolgt vom Planer)
1 Steckdose

Ausstattung Küchenbereiche mit:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
4 Steckdosen
1 Steckdose für den Kühlschrank
1 Steckdosen für den Dunst-
umluftreiniger
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 Herdanschlussdose (Drehstrom
Neu 20A)

Ausstattung Wohnen/ Essen mit:

3 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben An-
schlussmöglichkeit für Fernseh- und
Radioempfang sowie eine LAN-
Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung der Terrassen EG und UG mit:

1 Wandauslass
1 Steckdose, für die Terrasse von
innen abschaltbar

Ausstattung Kellerraum mit:

1 Deckenleuchte
2 Steckdosen
Die Installation erfolgt auf Putz

Ausstattung

Hausanschluss/Haustechnikraum mit:

1 Deckenleuchte
1 Steckdose
1 Steckdose für die Waschmaschine
1 Steckdose für den Trockner
Die Installation erfolgt auf Putz

Ausstattung Gartenzimmer mit:

2 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschluss-
möglichkeit für Fernseh- und Radio-
empfang sowie eine LAN-Anschlussdose
(RJ45 2-fach)

Ausstattung Studio mit:

3 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben An-
schlussmöglichkeit für Fernseh- und
Radioempfang sowie eine LAN-
Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung Abstellraum mit:

1 Deckenauslass
2 Steckdosen

Ausstattung Haustür mit:

1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder
1 Klingeltaster => Die dazugehörigen
Läutwerke befinden sich im EG /
Wohnbereich und im UG + OG / Flur.

Ausstattung Carport mit:

1 Deckenleuchte
1 Steckdose
1 Kabelanschluss mit Klemmkasten für
den späteren Anschluss einer Wallbox

Zusätzlich werden vom Untergeschoss bis
auf Dach 3 Leerrohre D 50 verlegt.

Einfamilienhaus:

Ausstattung Schlafen mit:

1 Deckenauslass

2 Doppelsteckdosen am Bett
1 Dreifachsteckdose neben
Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und
Radioempfang sowie eine LAN-
Anschlussdose (RJ45 2-fach)
1 Steckdose

Ausstattung Masterbad und Bad/WC mit:

4 Einbaudownlights
1 Wandauslass über Waschbecken
1 Doppelsteckdose, beim Waschecken

Ausstattung Du-Bad mit:

2 Einbaudownlights
1 Wandauslass über Waschbecken
1 Doppelsteckdose, beim Waschbecken

Ausstattung WC mit:

1 Deckenauslass
1 Steckdose, beim Waschbecken

Ausstattung Garderobe mit:

1 Deckenauslass
2 Steckdosen

Ausstattung Zimmer mit:

1 Deckenauslass
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)
3 Steckdosen

Ausstattung Flur mit:

1 – 2 Deckenauslässe nach Raumgröße und Raumgeometrie (Vorgabe erfolgt vom Planer)
1 Steckdose

Ausstattung Küchenbereich mit:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
4 Steckdosen
1 Steckdose für den Kühlschrank
2 Steckdosen für den Dunstumlufreiniger
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 Herdanschlussdose (Drehstrom Neu 20A)

Ausstattung Wohnen/Essen mit:

3 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung der Terrassen im EG und UG mit:

1 Wandauslass
1 Steckdose, von innen abschaltbar

Ausstattung Balkon im EG mit:

1 Wandauslass
1 Steckdose

Ausstattung Kellerraum / Hausanschlussraum mit:

2 Deckenleuchten
2 Steckdosen
1 Steckdose für die Waschmaschine
1 Steckdose für den Trockner
Die Installation erfolgt auf Putz

Ausstattung Gartenzimmer mit:

2 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung Studio mit:

3 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang sowie eine LAN-Anschlussdose (RJ45 2-fach)

Ausstattung Haustür mit:

1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder
1 Klingeltaster => Die dazugehörigen Lätwerke befinden sich im EG / Wohnbereich und im UG + OG / Flur.

Ausstattung Carport mit:

1 Deckenleuchte
1 Steckdose
1 Kabelanschluss mit Klemmkasten für

den späteren Anschluss einer Wallbox

Zusätzlich werden vom Untergeschoss bis aufs Dach drei Leerrohre D 50 verlegt.

Die Beleuchtung der Zuwegung zu den Reihenhäusern und dem Einfamilienhaus erfolgt über Pollerleuchten mit Bewegungsmelder.

Die Stromversorgung wird so aufgeteilt, dass von jedem Reihnhaus / Einfamilienhaus die jeweiligen Leuchten vor dem Bereich des Hauses mit dem jeweiligen Hausstrom versorgt wird.

Die Vorgaben erfolgen vom Planer.

Auf den jeweiligen Dächern von den Reihenhäusern und dem Einfamilienhaus wird zur Stromgewinnung und als Gegenpart zur Wärmepumpe eine Photovoltaikanlage installiert. Als Sonderwunsch kann zur Photovoltaikanlage in den jeweiligen HA-Räumen eine Batterieanlage zur Speicherung des von der Photovoltaikanlage überschüssig erzeugten Stroms installiert werden.

Freibereiche

Außenanlagen

Die Erstellung der Außenanlagen mit Baumpflanzung gemäß Festsetzungen des B-Plans.

Befahrbare Bereiche, Hauszugänge und Stellplätze werden mit Betonpflaster bzw. Rasenfugenstein hergestellt. Wegflächen im Garten mit einer Oberfläche aus Kies sind im Festpreis enthalten. Rasenansaat sowie die festgesetzten Bäume sind ebenso enthalten. Weitere Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind nicht im Umfang der Leistung des Bauträgers enthalten. Der Erwerber hat sicherzustellen, dass bei den Bepflanzungen die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Treppen im Außenbereich werden als Blockstufen aus Beton nach Auswahl der Architekten/des Bauträgers hergestellt.

Je ein Stellplatz erhält eine Überdeckung als Carport mit offenen Seiten in der Bauart des jeweiligen Systemherstellers. Der als Sonderwunsch mögliche 2. Carport ist im selben System gegen Aufpreis möglich.

Für die Gestaltung des Grundstücks wie Böschungen, Stützmauern, Stufen, Rampen, Geländemodellierung behält sich der Bauträger die Ausführung, die ohne Zustimmung des Käufers zulässig ist, vor. Ausführung von optionalen Einfriedungen, Zaunanlagen, Maschendrahtzaun zu Nachbargrundstücken soweit erforderlich oder nicht bereits vorhanden.

Die Wüchsigkeit der Baumpflanzungen ist nur soweit als Bauleistung zugesichert, als dadurch die Abnahme und Übergabe nicht verzögert wird.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist allein Sache des Erwerbers.

Im Bereich der Wege, der Gartenflächen und der KFZ-Stellplätze können sich Abdeckungen von Kontroll-, Revisions- und Befüll-Einrichtungen befinden.

Hinweis: Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größerer Sorgfalt beim Verdichten des Auffüllmaterials während des Einbringens kann es später zu Setzungen kommen, welche von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen sind.

Baureinigung

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung ist durch den Erwerber vorzunehmen.

Baustellengefahr

Das Betreten der Baustellen geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadenfällen haftet weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

Allgemeines

Energiebedarfsausweis

Die Käufer erhalten einen „Energiebedarfsausweis“.

Bauausführung

Form und Farbe von Bauteilen sowie Struktur und Farbe des Außenputzes werden vom Architekten und/oder dem Bauträger festgelegt. Dies kann auch erst während der Bauphase erfolgen.

Pläne und Prospekt

Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen.

Die eingezeichneten Möblierungen und Kücheneinbauten sind lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bezugsphase

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Austrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar. In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 ± 2 °C und eine relative Luftfeuchte von 45-55% vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Wartung und Pflege

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zuzuordnen. Holz ist ein Naturprodukt. Es

ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht, und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma längstens im Abstand von zwei Jahren überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Gleiches gilt für alle übrigen wartungsbedürftigen Bauteile. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden mit einem Wartungszeitraum von einem Jahr und die Beschichtung der Betonbauteile.

Pflegearbeiten sind von den Nutzern der Gebäude zu veranlassen, ggf. Instandsetzungen durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen. Unbenommen bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag. Insbesondere ist der Rasen und vorhandene Bepflanzungen von Anfang an ausreichend zu pflegen und zu wässern.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

- Stand 26.März 2026 -